



**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

**KONSTNÄREN  
MALMÖ**

**ÅRSREDOVISNING**



**2007-05-01- 2008-04-30**



# Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening **KONSTNÄREN** kallas härmed till ordinarie föreningsstämma lördagen den 6 september 2008 kl 10.00

**Lokal:** Turning Torso plan 53 Calatrava Hall

*STYRELSEN*

---

## Dagordning

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisoreernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och suppleanter
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Information och frågor
18. Avslutning



# Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Konstnären i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2007-05-01—2008-04-30.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Friskyttan 1, Fågelhandlaren 2, Konstnären 10 och Pärlfiskaren 1 vilka innehåller 41 st lägenheter.

På fastigheterna finns 41 st bostadshus med adresserna Lövsångaregatan 4-44, Norra Gulsparvsgatan 15 – 21 och 18 – 22.

Föreningens 41 st bostäder innehåller 4 rok.

Föreningens byggnader färdigställdes år 1964.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 sept.2007, på Miljöhuset, Tornfalksgatan. Närvarande var 27 röst-berättigade medlemmar + 2 fullmakter inlämnade.

### Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Ingmar Nyström
Vice ordförande	Sven Nivestam
Sekreterare	Ingrid Hansson
Studieorganisatör	Ingrid Hansson
Utsedd av HSB	Sven Nivestam
Suppleant	Rolf Körner
Suppleant	Birgitta Landin
Suppleant	Bodil Norman

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ingmar Nyström och Birgitta Landin. Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

## **Firmatecknare, två i förening**

Ingmar Nyström, Ingrid Hansson, Rolf Körner och Birgitta Landin.

## **Revisorer**

Gösta Steen och Ib Stelhof som ordinarie med Gert Zaar och Jan Landin som suppleanter samt BoRevision AB.

## **Valberedning**

Börje Nilsson och Anna-Lena Pålsson med Börje Nilsson som sammankallande.

## **Representanter i HSB Malmö Fullmäktig**

Ingmar Nyström med Ingrid Hansson som ersättare.

## **Vicevärd**

Styrelsen har ej utsett någon vicevärd.

Skötseln av föreningens grönområden och värmecentral har utförts av Bertil Bengtsson och Alf Lindahl.

## **Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelse**

Vid årets slut var medlemsantalet 55 st

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 4 st.

## **Väsentliga händelser under året**

### **Ombyggnad och underhållsplan**

Inget periodiskt underhåll enligt underhållsplanen har varit aktuellt.

### **Årets löpande underhåll**

Löpande underhåll har utförts i egen regi.

## **Aktiviteter**

Julfest för medlemmarna anordnades den 6 december 2007 i Miljöhuset, Marianne Wolmell och Wickes underhöll.

Bouleträff med korvgrillning ordnades den 5 maj 2007.

Teaterbesök har bokats genom Skådebanan.

## **Årsavgifter**

Inga ändringar har gjorts.

## **Årlig stadgeenlig besiktning**

Den årliga besiktningen har utförts av styrelsen. Inga större fel upptäcktes.

## **Förväntad framtida utveckling**

### **Ombyggnad och underhållsplan**

Inga större underhållsarbeten är aktuella under 2008 och 2009.

### **Ekonomi**

Föreningens ekonomi är tillfredsställande.

### **Årsavgifter**

Inga avgiftshöjningar är aktuella.

### **Finanspolicy**

Varje år avsätts medel för framtida underhåll enligt föreningens underhållsplan. Styrelsen har bedömt att avsatta medel bör placeras så att bästa möjliga avkastning erhålles. Enligt sakkunskapen är aktier den bästa placeringen på lång sikt. Styrelsen har placerat 1.860.000 kr i sex aktiefonder hos Nordea, varav 900.000 kr under räkenskapsåret.

Värdeökningen på våra fonder från start är 716.201 kr och marknadsvärdet var 2.576.201 kr den 30 april 2008.

## Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

### 5-årigt sammandrag

	07/08	06/07	05/06	04/05	03/04
Nettoomsättning	1 947	1 874	1 942	1 768	1 701
Rörelsens kostnader	-1 472	-2 331	-1 544	-1 449	-1 314
Finansiella poster, netto	-167	21	-48	73	78
Skatter	0	-220	-207	-206	-205
Årets resultat	308	-656	143	186	260
Likvida medel & fin. placeringar	2 240	1 453	2 778	2 538	2 085
Skulder till kreditinstitut	2 673	2 763	2 825	2 896	1 951
Fond för yttre underhåll	1 484	2 269	2 027	1 852	1 592
Balansomslutning	6 246	6 066	6 910	6 765	5 462
Fastighetens taxeringsvärde	25 600	25 600	25 600	22 071	22 071

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	140 259
Årets vinst	308 071
<b>Summa</b>	<b>448 330</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-24 811
Överföring till fond för yttre underhåll	396 000
Balanseras i ny räkning	77 141
<b>Summa</b>	<b>448 330</b>

### Förslaget innebär:

Balanserat resultat minskar med	63 118
Fond för yttre underhåll ökar med	371 189

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-05-01 -2008-04-30</b>	<b>2006-05-01 -2007-04-30</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Nettoomsättning	1	1 946 804	1 874 218
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 946 804</b>	<b>1 874 218</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2,3	-1 283 111	-1 079 112
Löpande underhåll / reparationer	4	-28 191	-43 059
Periodiskt underhåll		-24 811	-1 073 737
Avskrivningar	5	-135 713	-135 282
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 471 826</b>	<b>-2 331 190</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>474 977</b>	<b>-456 972</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 947	123 051
Räntekostnader		-126 215	-101 492
Utdelningar		-43 638	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-166 906</b>	<b>21 559</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>308 071</b>	<b>-435 414</b>
Inkomstskatt	6	0	-220 968
<b>Årets resultat</b>		<b>308 071</b>	<b>-656 382</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-04-30</b>	<b>2007-04-30</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 792 980	3 928 693
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	8	700	700
Aktier, bundna inlåningar och andra placeringar	9	2 080 400	1 167 424
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 081 100</b>	<b>1 168 124</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 874 080</b>	<b>5 096 817</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto i HSB Malmö		156 484	281 507
Kapitalkonto		0	1 172
Hyses- och avgiftsfordringar		0	152
Övriga kortfristiga fordringar	10	43 040	675 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	169 088	8 289
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>368 612</b>	<b>966 239</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		3 000	3 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>371 612</b>	<b>969 239</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 245 692</b>	<b>6 066 056</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-04-30</b>	<b>2007-04-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		824 290	824 290
Fond för yttre underhåll		1 483 703	2 269 440
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 307 993</b>	<b>3 093 730</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		140 259	10 903
Årets resultat		308 071	-656 382
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>448 330</b>	<b>-645 478</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 756 323</b>	<b>2 448 252</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	2 582 355	2 672 755
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld	13	90 400	90 400
Leverantörsskulder		72 626	90 030
Fond för inre underhåll	14	439 137	464 836
Skatteskulder		180 672	189 092
Övriga kortfristiga skulder		50	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	124 129	110 691
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>907 014</b>	<b>945 049</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 245 692</b>	<b>6 066 056</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	16		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Pantbrev i fastighet		3 324 800	3 324 800
Varav i eget förvar		183 300	183 300
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

#### Redovisningsprinciper

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 42 791 kr.

## Noter

### 1 Nettoomsättning

	2007-05-01 -2008-04-30	2006-05-01 -2007-04-30
Årsavgifter bostäder	1 438 896	1 438 896
Årets avsättning inre fond	-121 409	-121 409
Uppvärmning	618 852	554 148
Övriga intäkter	10 465	2 583
	<b>1 946 804</b>	<b>1 874 218</b>

## 2 Drift

	2007-05-01 -2008-04-30	2006-05-01 -2007-04-30
Elavgift	8 802	9 956
Uppvärmning	577 368	511 480
Vatten	98 740	108 654
Renhållning	101 110	78 128
Serviceavtal	7 733	4 532
Fastighetsförsäkringar	19 531	19 174
Kabel-TV	28 086	27 658
Fastighetskatt *	112 864	97 253
Kommunal fastighetsavgift	82 000	0
Gemensam utdebitering	1 491	18
Snörenhållning	1 081	775
Bolina	1 157	3 198
Revisionsarvoden BoRevision AB	6 288	6 050
Administrativ förvaltning, HSB Malmö	68 237	32 886
Administrativ förvaltning, utöver avtal	3 280	11 028
Medlemsavgift HSB	10 250	10 250
Löner, ersättningar och soc avgifter (se not 3)	111 661	125 396
Driftsuppföljning	1 823	1 168
Medlems- och föreningsavgifter	0	300
Utbildning	3 050	3 700
Föreningsverksamhet	15 929	12 148
Datautrustning och programvara	0	3 600
Övriga kostnader **	22 630	11 760
	<b>1 283 111</b>	<b>1 079 112</b>

\*Underlaget för fastighetskatten är det frysta taxeringsvärdet som gällde för år 2006 med undantag av lokaldelen.

Skattesatsen under år 2007 är 1,0% för lokaldelen och 1% för småhusenheter med begränsning av mark.

Kommunal avgift för 2008 är 6 000 kronor per småhusenhet eller 0,75% av taxeringsvärdet.

\*\* Består av kostnader för överlåtelse- och pantförskrivningsavgift, kontorsmaterial, bojour, postbefordran, aviavgifter mm.

### 3 Förtroendevalda och personalkostnader

	<b>2007-05-01</b> <b>-2008-04-30</b>	<b>2006-05-01</b> <b>-2007-04-30</b>
Styrelsearvode	42 250	39 250
Revisorer	4 000	3 500
Löner fastighetsskötsel	48 493	57 745
Bilersättning	510	170
Sociala avgifter	16 158	24 481
Premier för arbetsmarknadsförsäkring	250	250
	<b>111 661</b>	<b>125 396</b>

### 4 Löpande underhåll / reparationer

	<b>2007-05-01</b> <b>-2008-04-30</b>	<b>2006-05-01</b> <b>-2007-04-30</b>
Löpande underhåll / reparationer	13 720	40 114
Material i löpande underhåll	3 503	2 945
Löpande underhåll Va/sanitet	6 205	0
Löpande underhåll värme	2 325	0
Löpande underhåll tele/TV/porttelefon	2 438	0
	<b>28 191</b>	<b>43 059</b>

### 5 Avskrivningar

Anläggningar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.

	<b>2007-05-01</b> <b>-2008-04-30</b>	<b>2006-05-01</b> <b>-2007-04-30</b>
Avskrivning byggnader	39 113	38 682
Avskrivning tak och ytterdörrar	41 600	41 600
Avskrivning fasadbeklädnad	30 000	30 000
Avskrivning fönster	25 000	25 000
	<b>135 713</b>	<b>135 282</b>

### 6 Inkomstskatt

Beskattningen av bostadsrättsföreningen sker enligt regler för bostadsrättsföreningar. Underlag för inkomstskatt är skattepliktiga kapitalintäkter minskat med eventuellt outnyttjade underskott från tidigare år. Underlaget beskattas med 28 % inkomstskatt.

## 7 Byggnader och mark

	Anskaffnings- värde	Akkumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	P/R	Bokfört värde 2008-04-30
Byggnad	3 393 235	- 1 472 740	- 39 113	1964-2047	P	1 881 382
Fönster	999 433	- 50 000	- 25 000	2006-2045	R	924 433
Fasad/tak	600 000	- 510 000	- 30 000	1991-2010	R	60 000
Tak/ytterdörrar	1 040 000	- 374 400	- 41 600	1999-2023	R	624 000
<b>Byggnader</b>	<b>6 032 668</b>	<b>- 2 407 140</b>	<b>- 135 713</b>			<b>3 489 815</b>
Mark	303 165					303 165
<b>Byggnader och mark</b>	<b>6 335 833</b>					<b>3 792 980</b>

P- Progressiv avskrivning

R- Rak avskrivning

	2008-04-30	2007-04-30
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 032 668	6 032 668
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 032 668</b>	<b>6 032 668</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-2 407 140	-2 271 858
Årets avskrivningar	-135 713	-135 282
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 542 853</b>	<b>-2 407 140</b>
<b>Mark</b>		
Ingående värde mark	303 165	303 165
<b>Utgående värde mark</b>	<b>303 165</b>	<b>303 165</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 792 980</b>	<b>3 928 693</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 969 000	15 969 000
Taxeringsvärden mark	9 631 000	9 631 000
	<b>25 600 000</b>	<b>25 600 000</b>
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde Värdeår: 1965		

## 8 Andelar

	2008-04-30	2007-04-30
Andel i HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	<b>700</b>	<b>700</b>

## 9 Fondplaceringar

Namn	Anskaffnings värde	Bokfört värde	Belopp på balansdagen
Nordea Nordenfond	478 246	478 246	796 062
Nordea Europafond	278 676	278 676	303 439
Nordea Ryssland	409 324	409 324	460 660
Nordea Östeuropafond	440 082	440 082	482 399
Nordea Avanti	200 000	200 000	171 155
Nordea Selektta Europa	274 072	274 072	362 486
	<b>2 080 400</b>	<b>2 080 400</b>	<b>2 576 201</b>

## 10 Övriga kortfristiga fordringar

	2008-04-30	2007-04-30
Avräkning skatter, skattekonto	43 040	35 949
Övriga kortfristiga fordringar LYNX	0	639 170
	<b>43 040</b>	<b>675 119</b>

## 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-04-30	2007-04-30
Ber kommunal fastighetsavgift	164 000	0
Förutbetald kabel-TV	4 689	4 598
Upplupna ränteintäkter	399	221
Sydantenn Tele AB	0	3 470
	<b>169 088</b>	<b>8 289</b>

## 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda Fond - yttre insatser	Balanserat underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	824 290	2 269 440	10 903	-656 382
Disp. efter stämmobeslut		-785 737	129 355	656 382
Öresutjämning			1	
Årets resultat				308 071
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>824 290</b>	<b>1 483 703</b>	<b>140 259</b>	<b>308 071</b>

### 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Kapital- skuld	Justeras	Amortering fn per år
SBAB	4,81%	918 750	Rörligt	25 000
SBAB	4,76%	668 080	Rörligt	0
SBAB	4,74%	458 375	Rörligt	50 000
SBAB	5,05%	627 550	2008-12-17	15 400
		<b>2 672 755</b>		<b>90 400</b>

Total skuld till kreditinstitut är 2 672 755 kronor. Denna består av en långfristig skuld på 2 582 355 kronor och en kortfristig skuld på 90 400 kronor. Beräknad amortering de kommande fem åren är 452 000 kronor. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 220 755 kronor.

### 14 Fond för inre underhåll

	2008-04-30	2007-04-30
Ingående saldo	464 836	402 909
Årets avsättning	121 409	121 409
Uttag under året	-147 108	-59 482
	<b>439 137</b>	<b>464 836</b>

### 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

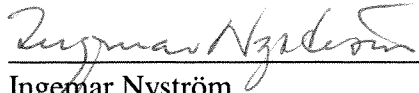
	2008-04-30	2007-04-30
Upplupna styrelsearvode	40 000	35 000
Upplupna revisionsarvode	4 000	3 500
Upplupna arbetsgivaravgifter	14 265	11 519
Upplupen extern revisor	6 388	6 250
Upplupen elkostnad	733	894
Upplupen värmekostnad	50 490	47 051
Upplupna räntekostnader-lån	8 253	6 477
	<b>124 129</b>	<b>110 691</b>


### 16 Ställda säkerheter


	2008-04-30	2007-04-30
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Pantbrev i fastighet	3 324 800	3 324 800
Varav i eget förvar	183 300	183 300



Malmö den 6 - 7 -2008.


  
Ingemar Nyström


  
Ingrid Hansson

  
Sven Nivestam

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 - 7 -2008.

  
Gösta Steen  
Revisor

  
Ib Stelhof  
Revisor

  
Christine Ternby Persson

BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i HSB BRF KONSTNÄREN I MALMÖ Org.nr 746000-6005

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB BRF KONSTNÄREN I MALMÖ för räkenskapsåret 2007-05-01 - 2008-04-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

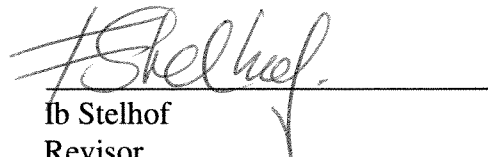
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

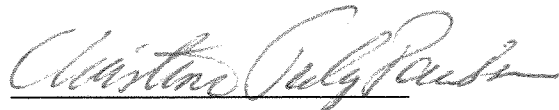
Malmö den 14 - 7 -2008.



Gösta Steen  
Revisor



Ib Stelhof  
Revisor



Christine Ternby Persson

BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

## **Intäkt /nettoomsättning**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelse som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora. intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.





Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 040-35 77 00.